

PAYS DE LA LOIRE

Dans le Grand Ouest, la rareté du foncier menace les projets industriels

Alors que les filières navale, nucléaire et défense connaissent une accélération dans le Grand Ouest, un verrou menace la montée en puissance industrielle : le manque de bâtiments disponibles.

FLORENCE FALVY

La rareté du foncier est aujourd'hui un enjeu majeur dans les Pays de la Loire et Saint-Nazaire fait partie des territoires les plus contraints, notamment pour l'accueil d'entreprises. Les acteurs publics locaux (Carène, Sonadev, Banque des Territoires, CCI) ont même créé fin 2024 une foncière dédiée pour tenter de répondre à cette tension structurelle.

Si aucune donnée chiffrée précise (hectares disponibles, taux de vacance, surfaces mobilisables...) n'est aujourd'hui accessible, les difficultés rencontrées par les entreprises sont, elles, parfaitement tangibles. La dernière Expertise Éco de la CCI Pays de la Loire, consacrée au foncier économique, révélait que 83 % des dirigeants répondants éprouvent des difficultés pour trouver un terrain ou des locaux adaptés,

illustrant une inadéquation persistante entre l'offre et la demande.

Ce contexte local déjà tendu se retrouve amplifié dans l'ensemble du Grand Ouest, où les filières navale, nucléaire, défense ou encore éolien en mer connaissent une accélération. Cette montée en puissance industrielle met à nu un maillon faible : le manque de bâtiments productifs disponibles, frein potentiel majeur à la réindustrialisation.

D'autant que, dans un marché déjà contraint par la rareté du foncier et par la loi ZAN, les besoins augmentent, d'après Aalto REIM, une société de gestion rennaise spécialisée dans l'immobilier d'activité. Ils ne portent plus seulement sur des ateliers ou plateformes logistiques mais également sur des services essentiels au fonctionnement des écosystèmes industriels : ingénierie, maintenance, assemblage, logistique de proximité. Cette montée en charge crée une tension inédite sur les locaux d'activité, fonctionnels et immédiatement opérationnels.

Des investissements au plus près des filières industrielles

À Saint-Nazaire, territoire sous tension en raison de la multiplication des projets (porte-avions, chantiers navals, éolien en

mer), Aalto REIM avance par exemple sur le développement de plus de 6 000 mètres carrés de locaux d'activité et bureaux pour un leader européen du BTP, dans le cadre d'un bail ferme de douze ans.

Pour son dirigeant, Alexandre André, ces territoires côtiers sont d'autant plus stratégiques que le foncier y est rare et va continuer à se raréfier. « Trouver du terrain à proximité immédiate des pôles industriels est déjà difficile en 2026 et ce sera encore plus vrai dans vingt ans », souligne-t-il.

Au 31 mars 2026, Aalto REIM aura pour sa part investi 57 millions d'euros sur son territoire pour libérer du foncier.

Outre Aalto REIM, des opérateurs comme le Groupe ARC, très implanté en Bretagne et Pays de la Loire, ou encore Inovim Développement, actif dans la rénovation et la restructuration de sites d'activité, participent également à l'effort d'accompagnement de ces filières industrielles.

Un marché sous contrainte

Dans le Grand Ouest, la pression foncière atteint des niveaux critiques. Les terrains disponibles sont rares, coûteux, parfois complexes à aménager tandis que la réglementation -notamment liée au ZAN- allonge les délais et restreint les possibilités de développement. Résultat : les sous-traitants, pourtant essentiels aux grands donneurs d'ordre, peinent à trouver des locaux adaptés, selon Alexandre André.

Les bâtiments existants, souvent anciens, amiantés ou énergétiquement obsoletés, ne répondent plus aux exigences des filières industrielles : hauteurs de stockage, accès poids lourds séparés des flux piétons, capacités de manutention lourde, normes environnementales renforcées... « Le marché secondaire n'est pas adapté », résume-t-il. Et lorsque des projets neufs émergent, ils se heurtent à des processus administratifs longs, parfois plusieurs années entre l'identification d'un foncier et la livraison du bâtiment.

Un risque pour la compétitivité régionale

Si rien ne change, les entreprises pourraient être contraintes de s'implanter hors du territoire ou de ralentir leur croissance. À moyen terme, les professionnels anticipent une double évolution : densification imposée par les pouvoirs publics et réhabilitation massive des friches existantes.

Pour les promoteurs, l'enjeu est clair : sécuriser des actifs productifs, utiles, évolutifs, capables d'accompagner durablement la réindustrialisation. Et Saint-Nazaire, au cœur des grandes filières, fait partie des territoires où cette bataille des mètres carrés se jouera en premier. **LF**



Le bassin de Saint-Nazaire connaît une concentration d'entreprises industrielles. De nombreux produits sont conçus, fabriqués et assemblés sur ce territoire. FLORENCE FALVY